



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:

████████████████████

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUIGI STAGNOZZI

CF:STGLGU63D14B352P

con studio in ACQUALAGNA (PU) V. BELLARIA 58

telefono: 0721798942

fax: 0721797957

email: stagnozzi.luigi@gmail.com

PEC: luigi.stagnozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **898,35** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile di cui trattasi è ubicato nella zona artigianale di Sant'Angelo in Vado via Salvo D'Acquisto. Consiste in un opificio distribuito su due piano, il piano terra adibito a zona laboratorio, depositi e uffici, ed il piano interrato adibito ad autorimessa e ripostiglio. La struttura portante mista, muratura e c.a., il solaio in latero-cemento, gli infissi sono in parte in ferro ed in parte in alluminio, la copertura è piana impermeabilizzata con guaina bituminosa protetta con vernice alluminosa, le pareti sono intonacate ed in parte anche tinteggiate. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, l'impianto elettrico è esistente e l'impianto di riscaldamento è radiante dall'alto, i pavimenti sono in parte di gress e presentano diversi rigonfiamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 207 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.704,20 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto snc, piano: S1-T, intestato a PER LA QUOTA DI 1/2 ALL'ESECUTATO E PER LA QUOTA DI 1/2 A [REDACTED]

Coerenze: Confinante con [REDACTED] E, Via Salvo D'Acquisto e via Oddo

Aliventi

B laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Descrizione corpo A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 377 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 255,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO snc, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con [REDACTED] Via Salvo D'Acquisto e via Oddo

Aliventi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

C appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **192,58** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
L'appartamento sito in Comune di Sant'Angelo in Vado Via Salvo D'Acquisto snc e descritto al Catasto Fabbricati e distinto al F. 41 con il mappale 207 sub.10. L'unità immobiliare è composta da locali piano terra, garage e centrale termica, e al piano primo l'appartamento composto da un ingresso, un soggiorno una cucina, un ripostiglio, un disimpegno giorno/notte, tre camere, due bagni e tre terrazzi oltre la scala interna, a chiocciola che funge da collegamento al capannone, e la scala esterna di accesso all'appartamento. La struttura portante è mista ed i solai sono in latero-cemento, la copertura è piana con guaina bituminosa, pluviali in rame, le murature sono intonacate e tinteggiate e le finestre sono in legno protette con serrande in plastica, il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno e la porta di ingresso del garage è in ferro. Internamente l'appartamento è intonacato e tinteggiato, nel reparto giorno i pavimenti sono in ceramica mentre nelle camere in parquet, le porte interne sono in legno, l'impianto di riscaldamento è a metano con radiatori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 207 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto, piano: T-1, intestato a PER LA QUOTA DI 1/2 ALL'ESECUTATO E PER LA QUOTA DI 1/2 A [REDACTED]
Coerenze: Confinante con [REDACTED] Via Salvo D'Acquisto e via Oddo Aliventi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.172,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.348,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.500,00
Data della valutazione:	31/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/07/2016, con scadenza il 21/07/2022, registrato il 22/07/2016 a Agenzia Entrate Urbino ai nn. 1275 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.200,00.

Il contratto ha la durata di anni sei con decorrenza dal 21/07/2016; lo stesso di rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non intervenga disdetta inviata a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza;

Canone di locazione

- dal 01/03/2021 al 28/02/2023 Euro 1.200,00 mensili

- dal 01/03/2023 Euro 1.500,00 mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/05/2013 a firma di TRIB. URBINO ai nn. 222 di repertorio, iscritta il 08/05/2013 a URBINO ai nn. 315, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AL METAURO S.C., contro ESECUTATO.

Importo ipoteca: 500000.

La formalità è riferita solamente a A TUTTI GLI IMMOBILI

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/05/2013 a URBINO ai nn. 336, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro ESECUTATO.

Importo ipoteca: 255000.

La formalità è riferita solamente a AGLI IMMOBILI DISTINTI AL F.41 CON IL MAPPALE 207 SUB. 9 E 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/05/2013 a URBINO ai nn. 337, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro ESECUTATO.

Importo ipoteca: 75000.

La formalità è riferita solamente a AGLI IMMOBILI DISTINTI AL F.41 CON IL MAPPALE 207 SUB. 9 E 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/06/2013 a URBINO ai nn. 420, a favore di MEDIOLEASING SPA, contro ESECUTATO.

Importo ipoteca: 100000.

La formalità è riferita solamente a AGLI IMMOBILI DISTINTI AL F.41 CON IL MAPPALE 207 SUB. 9 E 10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/02/2014 a URBINO ai nn. 112, a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP., contro ESECUTATO.

Importo ipoteca: 28000.

La formalità è riferita solamente a A TUTTI GLI IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2020 a firma di UFF. GIUD. URBINO ai nn. 447 di repertorio, trascritta il 22/10/2020 a URBINO ai nn. 3504, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C., contro ESECUTATO.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI PIGNORATI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di INTERA, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 17/11/1995 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANCINI ai nn. 57523 di repertorio, trascritto il 27/11/1995 a URBINO ai nn. 4373.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI FABBRICATO F.41 N. 377



██████████ per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 04/05/1977 a firma di NOTAIO ETTORE SAVASTANO ai nn. 1844 di repertorio, trascritto il 24/06/1977 a URBINO ai nn. 2068.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DISTINTA AL F.41 CON IL MAPPALE 207 SUB.9 e SUB.10.

L'esecutato ha acquisto l'immobile in comunione dei beni per con atto Notaio Mancini in data 18.04.1988 Rep. 19048 hanno stipulato convenzione di separazione dei beni (che si allega) quindi attualmente l'immobile risulta di proprietà al 50% ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1977/752, intestata a ██████████ E, per lavori di PROGETTO DI UN LABORATORIO ARTIGIANO DA ADIBIRE A TIPOGRAFIA, agibilità del 18/05/1978 con il n. 233 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONI DISTINTE AL F.41 CON CON IL MAPPALE 207 SUB 9.

Nella pratica urbanistica non è stata trovata la Concessione Edilizia

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1622 e 1622/B, intestata a ██████████ per lavori di PROGETTO AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE DA ADIBIRE A LABORATORIO, rilasciata il 18/05/1991 con il n. 710 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DISTINTA AL F.41 CON CON IL MAPPALE 207 SUB 9.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROT. 4683/91 DEL 01.08.1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1838 e successive varianti, intestata a ██████████ E, per lavori di AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE, rilasciata il 23/07/1997 con il n. 939 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DISTINTA AL F.41 CON CON IL MAPPALE 207 SUB 9

C.I.L.A. N. 2016/53/AEL e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 22/11/2016 con il n. 53/AEL di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.41 n.207 sub.9

Denuncia Inizio Attività N. 49/2007, intestata a ██████████ E, per lavori di Progetto per la manutenzione straordinaria per la rimozione di una parete interna divisoria al capannone adibito a laboratorio artigiano, presentata il 13/07/2007 con il n. 3502 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a U.i.u F.41 n. 207 sub.9

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 06/2009, intestata a ██████████ E, per lavori di PROGETTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 13/02/2009 con il n. 816 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 10

C.I.L.A. N. 53/AEL/2016, intestata a ██████████ E, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 22/11/2016 con il n. 5669 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.41 N.207 SUB.9

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un divisorio nel locale ripostiglio per creare la camera oscura ed il servizio igienico, realizzazione di un locale centrale termica interna al fabbricato trasformazione di due porte di ingresso al capannone in finestre

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi per oblazione e spese tecniche: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a F.41 n.207 sub.9

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **898,35** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile di cui trattasi è ubicato nella zona artigianale di Sant'Angelo in Vado via Salvo D'Acquisto. Consiste in un opificio distribuito su due piano, il piano terra adibito a zona laboratorio, depositi e uffici, ed il piano interrato adibito ad autorimessa e ripostiglio. La struttura portante mista, muratura e c.a., il solai in latero-cemento, gli infissi sono in parte in ferro ed in parte in alluminio, la copertura e piana impermeabilizzata con guaina betuminosa protetta con vernice alluminosa, le pareti sono intonacate ed in parte anche tinteggiate. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, l'impianto elettrico è esistente e l'impianto di riscaldamento è radiante dall'alto, i pavimenti sono in parte di gress e presentano diversi rigonfiamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 207 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.704,20 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto snc, piano: S1-T, intestato a PER LA QUOTA DI 1/2 ALL'ESECUTATO E PER LA QUOTA DI 1/2 A [REDACTED]

Coerenze: Confinante con [REDACTED], Via Salvo D'Acquisto e via Oddo Alivanti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato 14

CLASSE ENERGETICA:



[276,03 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 515079 registrata in data 22/07/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO	E	898,35	x	100 %	=	898,35
ACCESSORI						
Totale:		898,35				898,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE INTERO CAPANNONE

LABORATORIO - Piano Terra

15,70 x 26,90 = mq. 422,33

6,30 x 17,40 = mq. 109,62

8,20 x 18,50 = mq. 151,70

2,00 x 10,00 =mq. 20,00

1,60 x 2,40 = mq. 3,84

5,15 x 12,80 = mq. 65,92

2,35 x 4,30 =mq. 10,10

8,50 x 7,40 =mq. 62,90

Sommano mq. 846,41

ACCESSORI PIANO INTERRATO



AUTORIMESSA

8,00 X 8,80 = mq. 70,40

RIPOSTIGLIO

6,20 x 5,40 = mq. 33,48

Sommano mq. 76,02

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE

LABORATORIO PIANO TERRA mq. 846,41 x 1,00 = mq. 846,41

ACCESSORI PIANO INTERRATO mq. 103,88 x 0,50 = mq. 51,94

SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE mq. 898,35

N.B. Il valore del terreno verrà considerato nel valore del fabbricato al mq.

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE PER UNITA' IMMOBILIARI

a)- UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL F. 41 n. 207 sub.9

LABORATORIO Piano terra mq. 781,41

ACCESSORI Piano interrato mq. 34,94

SUPERFICIE EQUIVAL TOTALE U.I. mq. 816,38

b)- UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL F. 41 n. 377

LABORATORIO Piano terra mq. 65,00

ACCESSORI Piano interrato mq. 17,00

SUPERFICIE EQUIVAL TOTALE U.I. mq. 82,00

Considerata l'assenza di immobili venduti simili negli ultimi anni credo opportuno riferirmi all'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate. L'O.M.I. che per il Comune di Sant'Angelo in Vado, zona periferica, destinazione produttiva, codice D1, indica come valore minimo Euro/mq. 220 e come valore massimo Euro/mq. 325. Considerato che il fabbricato è stato costruito del 1977 che sono evidenti tracce di umidità di risalita, che il pavimento in alcune zone presenta rigonfiamenti dovuti al distacco delle piastrelle, che in altre il pavimento staccato è stato richiuso con il cemento. Ciò considerato il valore di mercato medio va risotto del 10%

quindi:

Valore medio $(220+325)/2 =$ Euro 272,50

a)- UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL F. 41 n. 207 sub.9

VALORE DELLA UNITA' IMMOBILIARE mq. 816,38 x 272,50 x 0,90= Euro 207.564,61

arrotondato a 207.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

207.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 207.000,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€ 103.500,00**

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO



LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Descrizione corpo A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 377 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 255,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO snc, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confinante con [REDACTED], Via Salvo D'Acquisto e via Oddo Aliventi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato 14

CLASSE ENERGETICA:



[276,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 515079 registrata in data 22/07/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
LABORATORIO	E	82,00 x	100 % = 82,00
ACCESSORI			
Totale:		82,00	82,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE INTERO CAPANNONE

LABORATORIO - Piano Terra

15,70 x 26,90 = mq. 422,33

6,30 x 17,40 = mq. 109,62

8,20 x 18,50 = mq. 151,70

2,00 x 10,00 =mq. 20,00

1,60 x 2,40 = mq. 3,84

5,15 x 12,80 = mq. 65,92

2,35 x 4,30 =mq. 10,10

8,50 x 7,40 =mq. 62,90

Sommano mq. 846,41

ACCESSORI PIANO INTERRATO

AUTORIMESSA

8,00 X 8,80 = mq. 70,40

RIPOSTIGLIO

6,20 x 5,40 = mq. 33,48

Sommano mq. 76,02

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE

LABORATORIO PIANO TERRA mq. 846,41 x 1,00 = mq. 846,41

ACCESSORI PIANO INTERRATO mq. 103,88 x 0,50 = mq. 51,94

SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE mq. 898,35

N.B. Il valore del terreno verrà considerato nel valore del fabbricato al mq.

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE PER UNITA' IMMOBILIARI

a)- UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL F. 41 n. 207 sub.9

LABORATORIO Piano terra mq. 781,41

ACCESSORI Piano interrato mq. 34,94

SUPERFICIE EQUIVAL TOTALE U.I. mq. 816,38

b)- UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL F. 41 n. 377

LABORATORIO Piano terra mq. 65,00

ACCESSORI Piano interrato mq. 17,00

SUPERFICIE EQUIVAL TOTALE U.I. mq. 82,00

Considerata l'assenza di immobili venduti simili negli ultimi anni credo opportuno riferirmi all'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate. L'O.M.I. che per il Comune di Sant'Angelo in Vado, zona periferica, destinazione produttiva, codice D1, indica come valore minimo Euro/mq. 220 e come valore massimo Euro/mq. 325. Considerato che il fabbricato è stato costruito del 1977 che sono ividenti tracce di umidità di risalita, che il pavimento in alcune zone presenta rigonfiamenti dovuti al distacco delle piastrelle, che in altre il pavimento staccato è stato



richiuso con il cemento. Ciò considerato il valore di mercato medio va risotto del 10% quindi:

Valore medio $(220+325)/2 =$ Euro 272,50

UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL F. 41 n. 377

SUPERFICIE EQUIVAL TOTALE U.I. mq. $82,00 \times 272,50 \times 0,90 =$ Euro 20.848,50

Valore della quota pignorata = $17.876,00 / 1 =$ Euro 20.848,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.848,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.848,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.848,50**

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **192,58** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. L'appartamento sito in Comune di Sant'Angelo in Vado Via Salvo D'Acquisto snc e descritto al Catasto Fabbricati e distinto al F. 41 con il mappale 207 sub.10. L'unità immobiliare è composta da locali piano terra, garage e centrale termica, e al piano primo l'appartamento composto da un ingresso, un soggiorno una cucina, un ripostiglio, un disimpegno giorno/notte, tre camere, due bagni e tre terrazzi oltre la scala interna, a chiocciola che funge da collegamento al capannone, e la scala esterna di accesso all'appartamento. La struttura portante è mista ed i solai sono in laterocemento, la copertura è piana con guaina betuminosa, pluviali in rame, le murature sono intonacate e tinteggiate e le finestre sono in legno protette con serrande in plastica, il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno e la porta di ingresso del garage è in ferro. Internamente l'appartamento è intonacato e tinteggiato, nel reparto giorno i pavimenti sono in ceramica mentre nelle camere in parquet, le porte interne sono in legno, l'impianto di riscaldamento è a metano con radiatori. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 207 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto, piano: T-1, intestato a PER LA QUOTA DI 1/2 ALL'ESECUTATO E PER LA QUOTA DI 1/2 A [REDACTED]. Coerenze: Confinante con [REDACTED], Via Salvo D'Acquisto e via Oddo Aliventi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato 15

CLASSE ENERGETICA:



[389,32 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 041057-27797 registrata in data 30/03/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e accessori	192,58	x	100 %	=	192,58
Totale:	192,58				192,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE EQUIVALENTE

piano primo - abitazione	5,35x5,30	= mq.	28,36
	4,90x0,95	= mq.	4,66
	2,50x5,65	= mq.	14,13
	4,50x 6,35	= mq.	28,58
	2,00x11,50	=mq.	23,00
	5,80x6,65	=mq.	38,57
	7,15x5,10	=mq.	36,47
	Sommano mq.		173,75

piano primo - terrazzi 5,35x1,25 =mq. 6,69



2,60x1,85	=mq.	4,81
2,01x0,90	=mq.	1,80
2,45x2,00	=mq.	4,90
1,05x6,65	=mq.	6,98
6,90x1,30	=mq.	8,97
Sommano mq.		34,15

Piano terra - garage	5,25x5,25	=mq.	27,56
	4,80x0,95	=mq.	4,56
C.T.	4,65x1,95	=mq.	9,06
Sommano mq.			41,19

Superficie equivalente:

Abitazione	mq.	173,75	x	1,00	= mq.	173,75
Terrazzi	mq.	34,15	x	0,25	= mq.	8,54
Garage e C.T. mq.		41,19	x	0,25	= mq.	10,29

Somma la superficie equivalente mq. 192,58

Considerato l'assenza di appartamenti venduti simili negli ultimi anni credo opportuno riferirmi all'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate. L'O.M.I. che per il Comune di Sant'Angelo in Vado, zona periferica produttiva artigianale non indica il valore per i fabbricati residenziale perchè quelli che ci sono sono a servizio del custode, quindi per i valori mi riferisco alla zona limitrofa agricola applicando gli opportuni adattamenti, quindi fascia Extraurbana/Zona agricola collinare scarsamente insediata, zona residenziale, codice R1, indica come valore minimo Euro/mq. 590 e come valore massimo Euro/mq. 840. Considerato che l'appartamento è a disposizione del custode, che è stato costruito del 1977 e ristrutturato del 2009, che rispetto alle zona limitrofe la vivibilità è minore essendo nelle zona artigianale, ciò considerato ritengo che il valore medio O.M.I venga ridotto del 20%

quindi:

valore medio O.M.I. Euro $(590+840)/2 =$ Euro/mq. 715,00

riduzione del 20% per l'appartamento è ubicato in zona artigianale dove non è ammessa la residenza se non a servizio del custode quindi:

Euro/mq. 715,00 x 0,80 = Euro/mq. 572,00

superficie mq. 192,58 x 572,00 = Euro 110.155,76 arrotondato ad Euro 110.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	898,35	0,00	207.000,00	103.500,00
B	laboratorio artigianale	82,00	0,00	20.848,50	20.848,50
C	appartamento	192,58	0,00	110.000,00	55.000,00
				337.848,50 €	179.348,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 176.348,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 35.269,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 2.400,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 178,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.500,00**

data 31/03/2022

il tecnico incaricato
LUIGI STAGNOZZI

